

Modelización de los precios de la vivienda turística en la Costa del Sol tras el estallido de la burbuja inmobiliaria

José Antonio FERNÁNDEZ GALLARDO y Genoveva MILLÁN VÁZQUEZ DE LA TORRE

Universidad Loyola Andalucía

Palabras claves: Precios vivienda, burbuja inmobiliaria, modelización precios, Costa del Sol, turismo residencial, vivienda turística.

El estallido de la burbuja inmobiliaria en España en el año 2007, ha provocado un cambio sustancial en los modelos de estimación de los precios de la vivienda, debido tanto a la aparición de nuevos determinantes que influyen en su composición, como al hecho de que al producirse un descenso brusco en el número de operaciones, las estimaciones de precios a través de los modelos tradicionales se han tenido que realizar con precios de oferta. En cualquier caso, se ha producido un cambio de paradigma tanto en la estructura de la oferta en la que las entidades financieras, la SAREB, y los fondos de inversión, juegan un papel protagonista, como en la estructura de la demanda, que se encuentra muy condicionado por un elevado endeudamiento.

La vivienda turística en la Costa del Sol, corresponde a uno de los centros más llamativos de la especulación en el pasado, las cosas han cambiado de manera notable en su conjunto, aunque todavía permanecen algunas zonas con excedentes llamativos. El índice de desocupación media se sitúa en el 23%, aunque la zona de Manilva y Estepona se mantiene en torno al 40%. En el otro extremo, Benalmádena y Fuengirola muestran una tasa inferior al 10%. Marbella, referencia de la Costa del Sol, presenta un índice de desocupación del 15%, significativamente por debajo de la media costera provincial. (TIMSA, 2015). Dentro de la Costa del Sol, diferenciamos tres áreas, por un lado la zona de la Axarquía entre el Rincon de la Victoria y Nerjas, dónde se está produciendo una estabilización en los precios provocada por una reactivación de la demanda nacional, el área entre Torremolinos y Mijas, con un incremento en el interés por la compra de promociones paralizadas, y el área entre Marbella y Manilva, dónde se registran síntomas de equilibrio con tendencia a la estabilización o ligero crecimiento. En este mercado está aumentando el precio en productos de obra nueva de lujo y viviendas segunda residencia con buenas calidades constructivas.

Los objetivos que nos hemos marcado son por un lado hacer un análisis de la evolución reciente de los precios de la vivienda residencial en la Costa del Sol, comprobar si realizan buenas estimaciones de precios las técnicas tradicionales utilizadas en periodos previos al estallido de la burbuja, en caso contrario, identificar nuevas variables en la determinación de los precios de la vivienda debido al cambio de paradigma.

Para ello hemos analizado en una primera fase las fuentes de información secundaria, tanto de organismos públicos como de entidades privadas correspondiente a entidades financieras, tasadoras, inmobiliarias, etc... Hemos aplicado las técnicas tradicionales de metodología hedónica, en la estimación de precios con las variables identificadas como influyentes en los periodos previos a la crisis, obteniendo malos resultados en la estimación de precios para los años desde 2008 hasta 2015, tanto con estimación de mínimos cuadrados ordinarios, mínimos cuadros parciales y redes neuronales, técnicas que sí hacían buenas estimaciones en los periodos previos (Caridad y Ceular, 2008), lo que confirma nuestra primera hipótesis y nos lleva a buscar nuevas variables que surgen debido al cambio de paradigma en el sector. Para ello, hemos realizado reuniones con representantes de todos los agentes implicados, y mediante entrevistas personales hemos realizado un modelo causal identificando las variables que influyen tanto en nueva estructura de la oferta como en la demanda.